

§ 54

Uudisakennuslupa 2021-373 Vitikka 1

Päätöspäivämäärä 8.4.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.4.2021

Rakennuspaikka 49-54-18-3 Vitikka 1
 KILO 02630 ESPOO
 Pinta-ala 65570.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen KTY,V, 39342, LIIKE-, TOIMISTO-JA
 käyttötarkoitus TEOLLISUUSRAKENNUSTEN TONTTI
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 39342.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 35973.0 k-m²

Hakija Kiinteistö Oy Vitikka 1
 Mikonkatu 3
 00100 HELSINKI

Toimenpide Kaksi varastoa (337F, 338H), toimitilojen laajennus, peruskorjaus ja pihamuutoksia

Pääsuunnittelija: Rosberg Tomi rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
4	103926337F	274.0	274.0	1220.0	1
5	103926338H	34.0	34.0	146.0	1

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1014938516	-178.0	-131.0	-348.0	5

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 15.03.2021 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (20 kpl)
 Yhteystietojen liite 7 kpl
 Esteetön rakennus- tarkastusasiakirja
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl

Hankekuvaus 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Vaativuusluokat- asiakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Valtakirja 2 kpl
Esteettömyyselvitys - Muiden kuin asumista palvelevien tilojen esteettömyyden suun
Muu selvitys - RH-1
Naapurin suostumus - Naapurin (49 54 100 3 Vitikka 2) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-100-4 Vitikka 6) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-17-2 Nihtitorpankuja 1) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-895-2-39 Väylävirasto) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-18-1 Nihtisillankuja 6) suostumus
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma, selvitysosa
Pohjarakennesuunnitelmat - Päälysrakennetyypit
Pohjarakennesuunnitelmat - Pinnan tasaus ja kuivatus
Ulkoväriyysuunnitelma - Ulkovärit

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan rakennuslupaa kahdelle uudelle varastorakennukselle (337F, 338H), toimistorakennuksen (8516) laajennukselle, 14832 kem2 suuruisen osan peruskorjaukselle ja pihamuutoksille.

Nykyistä kiinteistöä peruskorjataan, tehdään muutoksia ja uusitaan LVISA-tekniikkaa. Pääsisäänkäynnin sisäänkäyntitoiminnolle tehdä laajennus. Tilojen käyttötarkoituksia nykyaikaistetaan. Rakennuksen halliosan varastotiloja muutetaan autohalli-, varasto- ja kuntoilutilakäyttöön. Halliosaan rakennettavaan välikerrokseen tulee iv-konehuone ja teknisiä tiloja. Henkilöstöravintolan salitilaa laajennetaan sisäisesti ja rakennetaan uudet wc-tilat. Vesikatolle asennetaan uusi IV-laitteisto. Rakennuksen eteläosaan tehdään uusi jätetila.

Tontin sisäistä ajoreittiä ja parkkipaikkajärjestelyjä muutetaan, eteläosan parkkipaikka-aluetta laajennetaan etelän suuntaan. Nykyinen ajoluiska katetaan ja poliisipihan alue rajataan 3 m korkealla umpinaisella aitarakenteella, myös käyttäjän käytössä oleva parkkipaikka- yms alue rajataan metalliverkkoaidalla. Pihalle asennetaan puomeja, pollareita, luonnonkiviä ajo- ja törmäyseiteiksi.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Kunkin tontin rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 80 % toimisto-, liike- ja julkisen hallinnon tilana ja enintään 60 % teollisuus- ja varastotilana. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka toimisto-, työ- ja liikekerrosalan 50 neliometriä kohti ja 1 autopaikka varastotilan 100 neliometriä kohti.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 39342 kem2. Rakennusoikeutta on käytetty 35973 kem2. Käytetty kerrosala kasvaa 177 kem2. Yhteensä tämän luvan jälkeen käytetty kerrosala on 36150 kem2 ja kokonaisala 44477 m2.

Muutosalaksi on ilmoitettu 14832 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/50 kem2 toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti ja 1ap /100 k-m2 varastotilaa kohti. Laajennusosuus on teknistä tilaa, mikä ei kaavan mukaan mitoiteta autopaikkoja lisää. Nykyiset autopaikkamäärät säilyvät, mutta pihalle sijoitettavien autopaikkojen määrä kasvaa 94 kpl:lla pihamuutosten yhteydessä. Hankkeelle osoitettuja autopaikkoja on pihalla 323 kpl ja autohallissa 56 kpl eli yhteensä 379 autopaikkaa. LE-autopaikkoja on esitetty 6 kpl sisäänkäyntien yhteyteen.

Polkupyörätelinepaikkoja on osoitettu 40 polkupyörälle.

Rakennuksen laajennus ja muutostyöt eivät mitoiteta väestönsuojan suojatilaa eikä niihin siten tule muutoksia.

ESTEETTÖMYYS

Tilat ovat esteettömiä. Piha- ja pysäköintialue ovat esteettömät. Muutostöiden yhteydessä rakennetaan kaikkiin kerrokseen LE-wc-tilat. Yhteensä 8 wc:tä on mitoitettu liikuntaesteisille. Induktiosilmukat asennetaan muun tekniikan sallimissa rajoissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuissa ei tehdä muutoksia ja uudet varastotilat eivät ole kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan 1.4.2021 hanketta suosittaen mm. valvomon toteuttamista omana palo-osastona, savunpoiston ohjaamisen keskittämistä laukaisukeskukseen ja paloilmoitinkomponentein tehdyn palovaroitinjärjestelmän lisäämistä ylempien kerrosten tiloihin. Lisäksi tulee varmistaa viranomaisverkon kuuluvuus rakennuksessa sekä sammutusveden saanti ja riittävyys kohteessa ja sen ympäristössä.

Rakennuksessa on hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin, sprinkleri, alkusammutuskalusto ja vapauden menettäneiden tiloissa korkeapainesammutuslaitteisto. Kiinteistön palo- ja savunpoistojärjestelmiin liittyvät ohjainlaitteet ovat henkilökunnan sisäänkäynnin yhteydessä.

Rakennuksessa on pikapalopostit ja käsisammuttimet (n 1/300 m2), joiden sijoituspaikkojen välinen etäisyys kulkureittejä pitkin on enintään 30m.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapureita eikä heillä ollut mitään huomautettavaa hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon

1.4.2021 huomiot tulee ottaa huomioon

jatkosuunnittelussa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen

järjestämiseksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126 a, 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.